ACT CASE STUDY

LIVE/WORK SPACE: A FEASIBILITY STUDY FOR THE WATERLOO COUNTY JAIL AND GOVERNOR'S HOUSE CONVERSION

Building Better Homes and Communities
Affordability and Choice Today

Federation of Canadian Municipalities

Canadian Home Builders Association

CHRA ACHRU

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

62670

Canadian Home Builders' Association
150 Laurier Avenue West
Suite 500, Ottawa
K1P 5J4
Tel: (613) 230-3060

<www.chba.ca>

Canadian Housing and Renewal Association
130 Slater Street
Suite 408, Ottawa
K1P 6E2
Tel: (613) 594-3007

<www. chra-achru.ca>

Federation of Canadian Municipalities
24 Clarence Street
Ottawa
K1N 5P3
Tel: (613) 241-5221

<www. fcm.ca>

Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa
K1A 0P7
Tel: (613) 748-2367

<www.cmhc-schl.gc.ca>

AFFORDABILITY AND CHOICE TODAY (ACT)
DEMONSTRATION PROJECT

CASE STUDY

Live/Work Space: A Feasibility Study for the Waterloo County Jail and Governor's House Conversion

City of Kitchener and Kitchener Housing Inc. Kitchener, Ontario

Prepared for:

Federation of Canadian Municipalities
Canadian Home Builders' Association
Canadian Housing and Renewal Association
Canada Mortgage and Housing Corporation

June 2002

Case study written by: Julie Tasker-Brown, Consultant in Housing and planning

This case study was funded by Canada Mortgage and Housing Corporation, but the views expressed are the personal views of the author and the Corporation accepts no responsibility for them.

Additional copies of this report and case studies produced to date can be obtained free of charge from the **Canadian Housing and Information Centre, 700 Montreal Road, Ottawa, ON, K1A 0P7**
tel.: (613) 748-2367, fax: (613) 748-2143, e-mail: chic@cmhc-schl.gc.ca

Case studies and other program information can be viewed on the ACT Web site.
Go to **www.actprogram.com**.

103-01567/

FOREWORD

The project documented in this case study received funding assistance under the Affordability and Choice Today (ACT) Program managed by the Federation of Canadian Municipalities, the Canadian Home Builders' Association and the Canadian Housing and Renewal Association, together with the funding agency, Canada Mortgage and Housing Corporation. The ACT Program is administered by the Federation of Canadian Municipalities.

ACT, which was launched in January 1990, is designed to foster changes to planning and building regulations and residential approval procedures in order to improve housing affordability, choice and quality. In 1998, the ACT Program was recognized by the United Nations Centre for Human Settlements as a "best practice" in improving the living environment.

ACT awards grants to municipalities, private and non-profit builders and developers, planners and architects to undertake innovative regulatory reform initiatives in municipalities across Canada. Three types of projects are awarded grants under the ACT Program: Demonstration Projects, Streamlined Approval Projects, and Case Studies (of existing initiatives).

Demonstration Projects build innovative housing that demonstrates how modifications to planning and construction regulations can improve affordability, choice and quality.

Streamlined Approval Process Projects develop a method or an approach that reduces the time and effort needed to obtain approvals for housing projects.

Promotion grants are awarded to promote regulatory reform initiatives.

Change and innovation require the participation of all the players in the housing sector. ACT provides a unique opportunity for groups at the local level to work together to identify housing concerns, reach a consensus on potential solutions and implement action. Consequently, a key component of ACT-sponsored projects is the participation and co-operation of various players in the housing sector in all phases of each project, from development to realization.

All projects awarded a grant under the ACT Program are documented as case studies in order to share information on the initiatives and the benefits of regulatory reform with other Canadian communities. Each case study discusses the regulatory reform initiative, its goals and the lessons learned. Where appropriate, the cost savings resulting from modifications in various planning, development and construction regulations are calculated and reported.

TABLE OF CONTENTS

PROJECT OVERVIEW 1

1.0 PROJECT DESCRIPTION 3
- 1.1 Context 3
- 1.2 Live/Work Space Defined 3
- 1.3 Project Objectives 4
- 1.4 Consultation and Co-operation 4
- 1.5 Project Activities 4

2.0 PROJECT RESULTS 6
- 2.1 Live/work Space: the Design Process 6
  - 2.1.1 The Focus Group 6
  - 2.1.2 Site Selection and Evaluation 7
  - 2.1.3 The Proposed Design 8
- 2.2 Overcoming Regulatory Barriers to Live/Work Spaces 10
- 2.3 Live/Work Space Project Business Plan 12

3.0 THE COMMUNITY AND THE KEY PLAYERS 13
- 3.1 City of Kitchener 13
- 3.2 Kitchener Housing Inc. (KHI) 13
- 3.3 Participation House 13
- 3.4 Independent Living Center of Waterloo Region (ILCWR) 13
- 3.5 The Arts Council of Kitchener-Waterloo and Globe Studios 14
- 3.6 C. A. Ventin Architect 14

4.0 REGULATORY REFORM INITIATIVES AND IMPACT ON AFFORDABILITY, CHOICE AND QUALITY 15

LIST OF FIGURES 16

Figure 1. Location of the Old Jail site. .....

Figure 2. Proposed south elevation. .....

Figure 3. Proposed ground floor plan. .....

Figure 4. Proposed third floor plan. .....

Figure 5. Proposed site plan showing location of parking. .....

APPENDIX A: Focus Group Participants 17

APPENDIX B: Design Specifications for Live/Work Spaces 18

APPENDIX C: Estimated Construction Costs 19

The Issue

Tenants looking for affordable housing in Kitchener, Ontario are faced with a dwindling supply and limited options. In a timely report, the 1995 Mayor's *Task Force on Downtown Revitalization* identified opportunities to revitalize Kitchener's downtown by converting underutilized and neglected commercial and industrial buildings into a variety of affordable housing units.

Recognizing a good fit, the City of Kitchener investigated the potential of the Live/Work Space concept to meet pressing housing needs. This innovative housing approach combines living and working quarters for individuals in refurbished non-residential buildings.

The Plan

In fall 1997, the City, in partnership with Kitchener Housing Inc., was awarded an ACT grant to prepare a feasibility study to convert an architecturally significant institutional building located in the downtown core into Live/Work units for artists, entrepreneurs and people with physical disabilities.

With this ACT initiative, the City sought to demonstrate that changes to municipal planning regulations and innovative design can increase housing choice while simultaneously giving new life to inner city areas. The following activities were carried out for this project:

- A focus group with key stakeholders to determine design specifications;
- Preparation of design specifications, floor plans and a site plan;
- Identification of regulatory obstacles to the Live/Work Space concept; and
- Preparation of a Live/Work Conversion Business Plan.

The Project Team

The diverse ACT project team brought together participants from the municipality and community groups representing artists and people with disabilities, including:

- City of Kitchener Planning and Development Department
- Kitchener Housing Inc.
- Participation House
- Independent Living Centre of Waterloo Region
- The Region of Waterloo Arts Council
- Globe Studios
- C. A. Ventin Architect Ltd.

The Results

The proposed design, containing a total floor area of about 4,100 m², divides the former Waterloo County Jail and Governor's House into 21 live/work units, 30 residential units, a café/art gallery and a reception area.

An interdepartmental team comprised of staff from the City's Building, Housing and Planning Divisions as well as the Downtown Development Team was assembled in order to conduct a review of the regulatory implications of the project design and specifications, particularly in relation to building codes, zoning bylaws, site servicing and the municipal approval process. The team identified the need for the following regulatory changes:

- Amend the Municipal Plan to permit a residential use for what was an institutional building
- Amend the zoning bylaw to permit multiple-residential use
- Reduce the number of required parking spaces.

In the final analysis, the proposed conversion project was found to be financially unfeasible due primarily to the high cost of renovating a heritage building and of accommodating tenants with special needs. Nevertheless, the Live/Work conversion project contributes to housing affordability and choice in a number of ways:

- Developed a specifications package containing a variety of cost-effective renovation approaches, materials and applications for affordable live/work units;
- Illustrated the development potential of converting older industrial and commercial buildings into housing;
- Investigated an innovative and flexible housing design that meets the residential and work space needs of people starting businesses, people in the arts community and the physically disabled; and
- Facilitated the municipal approvals for conversion projects through the creation of an interdepartmental review team.

1.0 PROJECT DESCRIPTION

1.1 Context

Currently, Kitchener, Ontario and the Region of Waterloo are facing a serious shortage of affordable rental housing. A two per cent vacancy rate for rental accommodation has extended the waiting list for subsidized units to 4,000 people. Making matters worse, in the mid-90s the provincial government stopped funding the construction of new units for low- and moderate-income families. The outlook for the physically disabled is especially bleak as they have accessibility requirements not generally found in ordinary rental units.

Furthermore, the City is looking for innovative ways to revitalize vacant industrial and commercial properties in the downtown core. Kitchener has a long and rich history as a thriving business and manufacturing centre. In recent years, however, the economy has shifted from manufacturing to the technology and service sectors. The demise of the industrial base has threatened the future of some of Kitchener's architecturally and historically significant industrial, institutional and commercial buildings traditionally located downtown.

In 1995, the Mayor's *Task Force on Downtown Revitalization* was set up to identify priorities for revitalizing Kitchener's downtown. Following a four-month intensive community consultation process, the Task Force identified the need to have more people living downtown and recognized opportunities to provide affordable housing through conversion projects. More specifically, the Task Force saw the advantages of providing affordable rental accommodation in a central location where people starting businesses or making a living through art can combine residential and workspace needs.

In response to these challenges, the City investigated the Live/Work Space concept as a way to bring new life to historically significant buildings and, at the same time, provide an innovative solution to a lack of affordable rental units suitable for emerging artists and other entrepreneurs.

1.2 Live/Work Space Defined

The Live/Work Space approach combines living and working quarters for individuals in former industrial and commercial buildings. More precisely, it can be defined as a unit comprised of one or more rooms or floors in a building originally designated for non-residential use that has been remodelled to contain:

- Living quarters (including bathroom and kitchen) separated from a work space by elevation or a partition wall; and
- Work space.

There are two broad categories of Live/Work Spaces: product-based and service-based. A product-based activity is one that produces consumer goods or retail items. One example is an artist's studio. A service-based space is conventionally thought of as an owner-occupied detached dwelling with a home business. With this residential conversion project, the City of Kitchener wants to promote a unique variation of the home office. In this case, the units would be for rent rather than to own and housed in a previously non-residential building in a central location.

1.3 Project Objectives

The City of Kitchener, in partnership with Kitchener's municipal non-profit housing organization, Kitchener Housing Inc. (KHI), received an ACT grant in fall 1997 to conduct a feasibility study to convert an existing non-residential building in the downtown core into integrated Live/Work Spaces for artists, artisans, new entrepreneurs and people with physical disabilities.

With this ACT initiative, the City of Kitchener sought to achieve the following objectives:

- Develop prototype Live/Work accommodations;
- Convert older underutilized or neglected non-residential buildings into housing;
- Provide affordable housing for artists and other entrepreneurs seeking a central location where they can combine living, work and retail space;
- Investigate regulatory barriers to this type of housing; and
- Increase housing choices by designing Live/Work environments to accommodate people with physical disabilities.

1.4 Consultation and Co-operation

To carry out this ACT initiative, a project team was formed consisting of representatives from the City of Kitchener, KHI, various community groups including Participation House, Independent Living Centre of Waterloo Region, the Region of Waterloo Arts Council and Globe Studios and C. A. Ventin Architect Ltd., the architectural firm hired for the conversion project.

Each member organization contributed its particular experience and expertise to the project.

1.5 Project Activities

The feasibility study for the conversion project was developed in five phases, as follows:

- Staging of a focus group with key stakeholders to determine design specifications;
- Development of design specifications, selection of site and preparation of floor plans, site plans, design guidelines and development application;
- Submission of plan and design specifications to the City of Kitchener for review in relation to building codes, the zoning bylaw, site planning and site servicing regulations, and the municipal approval process;
- Submission of the plan to the City's Adaptive Reuse and Heritage Committees for review; and
- Preparation of a Live/Work Conversion Business Plan including a financial plan, pro forma budget, final design specifications, floor plans, site plan and the results of municipal interdepartmental review.

2.0 PROJECT RESULTS

2.1 Live/Work Space: the Design Process

2.1.1 *The Focus Group*

> *"If you are interested in living and working in this unique form of accommodation, you are invited to come to a focus group meeting and help us design the layout and specifications of the Live/Work space based on your needs. This is your opportunity to help design your Live/Work space that is functional, attractive, cost effective and at the same time meeting your needs."*
>
> – Call for focus group participants.

On October 4, 1997 the ACT project team brought together important stakeholders to participate in a focus group. The purpose of the meeting was to give potential residents the opportunity to help determine the design and specifications for Live/Work housing, such as space, parking and ventilation requirements. Invited to the session were artists, entrepreneurs, and representatives and residents of Participation House and Independent Living Centre. Appendix A contains a full list of focus group attendees.

Before the discussion began, the participants were given a description of the project objectives and site selection process as well as a slide presentation. The focus group session produced a list of recommended user specifications, the highlights of which include:

- A variety of space arrangements should be offered. For example, not all artists/users want the living and work spaces to be in the same unit. A mixture of live-only, work-only and live/work units within the same complex is considered ideal.
- Small business owners prefer units with living space upstairs and retail space downstairs.
- The building design should incorporate basic units that are flexible and adaptable in order to meet changing space needs and financial circumstances.
- The project should contain an exhibition space.

A list of the general design specifications is contained in Appendix B.

Design Specifications for Product-based Live/Work Spaces

- High ceilings
- Hard, low-maintenance floors to permit easy clean-up and movement of products
- Sturdy floors to support heavy objects
- Effective ventilation
- Access to natural light
- Freight elevators and loading area to transport raw materials or finished products
- A common area that provides meeting space and public washrooms

Design Specifications for Service-based Live/Work Spaces

- High-speed communication links for Internet and fax machines
- Numerous telephone lines for office and living environments
- Dedicated power lines with minimum 100 amp service
- Emergency electrical back-up system
- Common meeting space and public washrooms

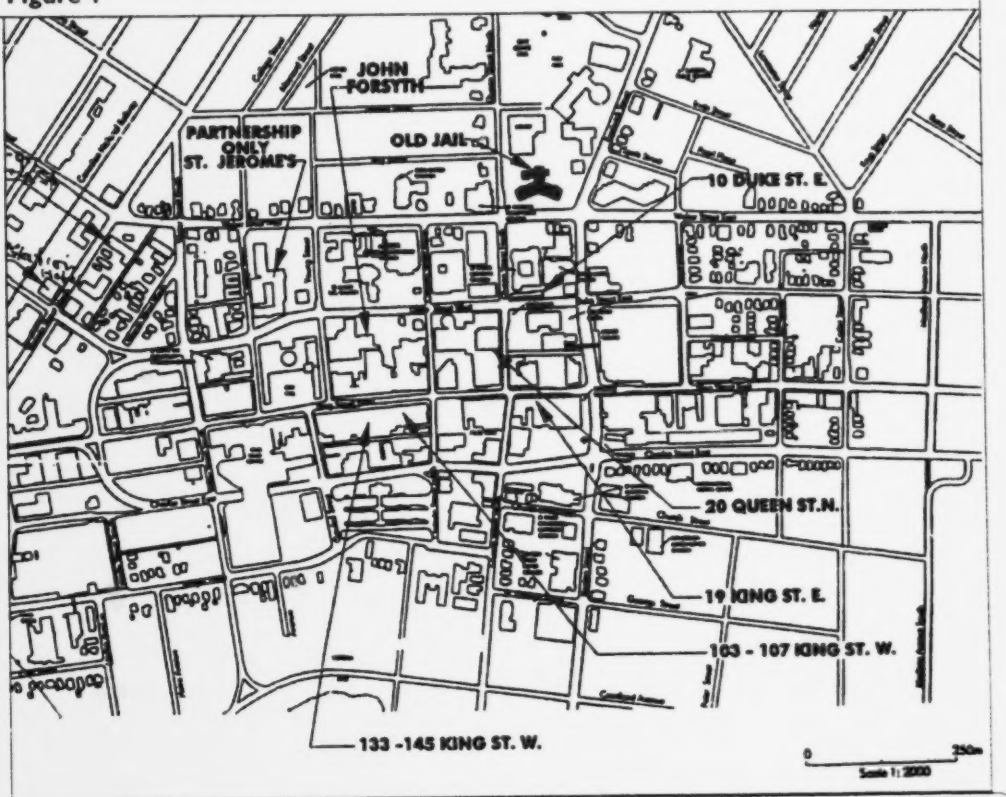
2.1.2 Site Selection and Evaluation

Based on the needs and specifications identified during the focus group session, a number of potential sites were evaluated for their suitability. The principal criteria for site selection were the following: older non-residential building, central location, potential to accommodate people with disabilities from the street grade; each unit should have windows; a minimum of 2,870 m^2 (30,875 ft^2) or 50 units, parking availability and a flexible building envelope.

Only three of the sites were considered suitable for the Live/Work development. After careful analysis, the project team chose the former Waterloo County Prison and Governor's House for the project.

The 279-square-metre (3,000-square-foot) site is located within the cultural block of downtown Kitchener, which is bounded by Weber, Queen, Ellen and Frederick Streets (figure 1). The site is surrounded by residential districts except to the west, where lies the Central Business District. The property belongs to the Regional Municipality of Waterloo. The prison was built in 1851 and is the oldest original building in Waterloo. The Governor's House was added in 1918. The City anticipated that the conversion of this site would not only meet the objectives of the Live/Work housing project but it would also save the abandoned and neglected historic buildings which would, in turn, contribute to the revitalization of downtown Kitchener.

Figure 1



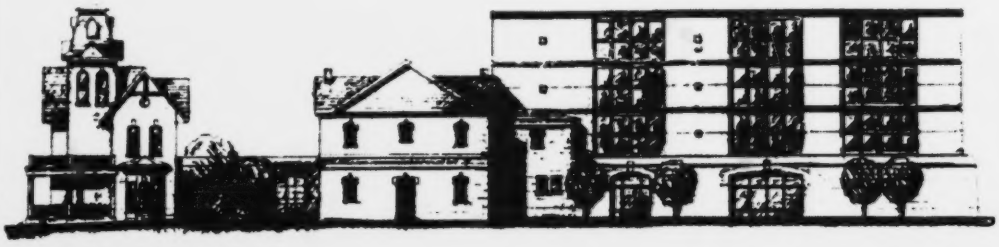
Location of the Old Jail site

2.1.3 The Proposed Design

The project team hired C. A. Ventin Architect Ltd. to design the conversion project. The architects prepared a report entitled *Outline Specifications for Live/Work Centre (Former Waterloo County Jail—Adaptive Re-Use)*[1], which contains the architectural specifications and a set of drawings for the project. The proposed design contains approximately 4,100 m (44,000 ft.) on four floors. The complex, composed of the Governor's House, the former jail and a new addition, is divided into 21 live/work units, 30 residential units, a café/art gallery and reception spaces. Figure 2 overleaf shows the proposed south elevation with the addition to the jail.

[1] This report is available in English only. To obtain a copy, contact the Canadian Housing Information Centre, 700 Montreal Road, Ottawa, Ontario, K1A 0P7. Tel: (613) 748-2367, Fax: (613) 748-4069, TTY: (613) 748-2143.

Figure 2



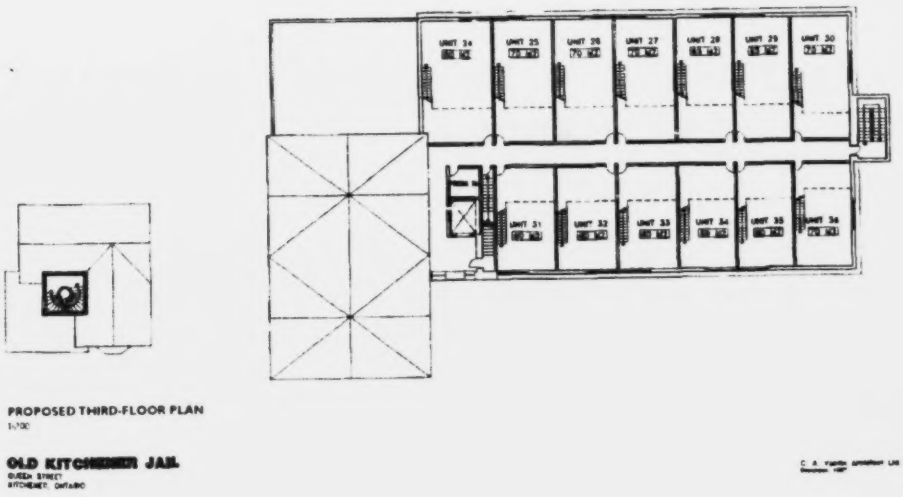
Proposed south elevation.

The Live/Work units contain on average 75 m² (800 ft²). The wheelchair-accessible apartments offer about 60 m² (650 ft²) of living space. Figure 3 shows the proposed layout for the ground floor including the café/gallery and community meeting spaces. The proposed third-floor plan contains loft-style units (figure 4).

Figure 3

Proposed ground-floor plan.

Figure 4



Proposed third floor plan.

2.2 Overcoming Regulatory Barriers to Live/Work Spaces

One important objective of this ACT project was to draw investors' attention to the development potential in underutilized and derelict sites and buildings such as the Old Prison and Governor's House. The City realized that in order to encourage the conversion of older non-residential buildings into affordable housing, it would be necessary to modify municipal procedures and regulations in order to facilitate the development process and to provide financial incentives for infill projects.

An interdepartmental team, comprised of representatives of the City's Building, Housing and Planning Divisions as well as the Downtown Development Team was assembled in order to conduct a review of the project design and specifications in relation to building codes, zoning bylaws, site planning, site servicing and the municipal approval process.

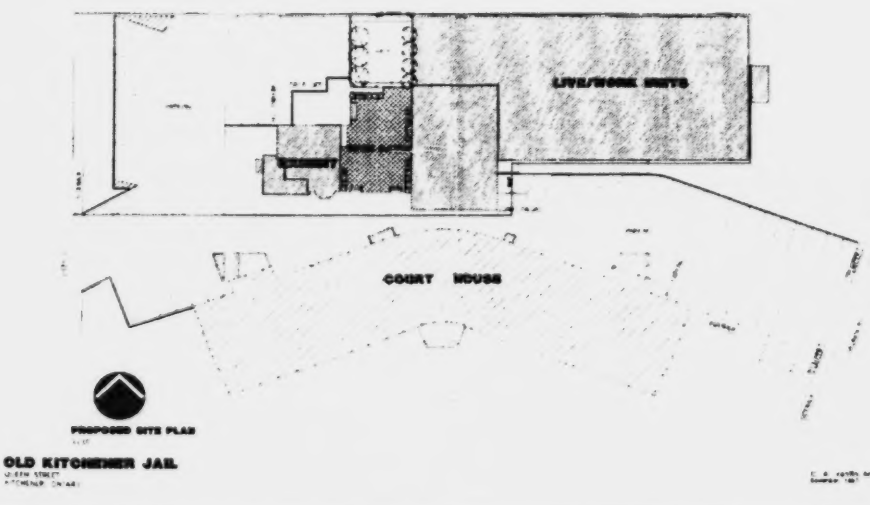
During the review, it became apparent that a number of regulations would need to be modified in order to permit the Live/Work conversion project. These include:

- An official zoning change to permit multiple residential use and to reduce parking requirements.
- A Municipal Plan Amendment to permit residential development on a site presently designated "Downtown-Mackenzie King Square", which does not permit residential use.
- Changes to building regulations related to the provision of atypical housing including (a) open-concept loft-styled spaces accommodating living and working as well as meeting rooms, display areas, etc. and (b) accessibility issues related to the integration of special needs residents.

One of the design issues confronting the architects was how to provide adequate parking for residents on site. It was decided that, given the clientele, parking requirements could be reduced and any spill over parking needs could be accommodated off site (figure 5).

Although the municipal government is not empowered to change building regulations, the building staff had intended to explore innovative ways to convert the building within the framework of existing building code requirements as the project progressed. In addition, the site has a heritage designation. The project team worked closely with Heritage Kitchener to ensure that the heritage features of the buildings were conserved as much as possible. However, one of the stumbling blocks to the successful realization of this project was public concern about keeping the prison wall intact. The proposed design calls for windows.

Figure 5



Proposed site plan showing location of parking.

The Kitchener Downtown Financial Incentive Program

In 1997, Council gave its support to several initiatives targeted to reduce the financial burden of downtown redevelopment, namely:

- Rebates for planning and building permit fees
- Waiving of development charges
- Waiving of park dedication fees
- Façade/interior renovation loan program
- Municipal tax rebates
- Funding for feasibility studies for renovation and conversion of targeted adaptive reuse projects
- Assistance from the building division.

2.3 The Live/Work Space Project Business Plan

The interdepartmental review team was also given the mandate to develop a business plan that shows that, through the creative use of fee reductions, tax deferrals and appropriate buildings materials and design, affordable rental housing is feasible.

A financial plan was prepared by KHI. KHI proposed to lease the property from the Region of Waterloo for $1 per square foot. Revenue would be made through rents for units set at the below-market rate of $1 per square foot or $650 to $725 per unit and rents from offices and café.

Unfortunately, financing the project proved to be an insurmountable obstacle. Although the project received contributions of the land and buildings from the Regional Municipality of Waterloo, $50,000 from Participation House, $50,000 from the ILC and $100,000 from KHI, there remained a shortfall of $930,000. The proposed construction cost of $2,750,138 or $82.65/ft² was considered to be high by industry standards (see Appendix C). The high capital cost is related to the preservation of the heritage character of the buildings and the design needs of the target tenants. Given the objective of providing affordable, accessible Live/Work Spaces to people with disabilities, artists and entrepreneurs, the desired atypical construction standards and the financial situation of the partners, the project was concluded to be financially unfeasible.

Nevertheless, the community consultation process, the architectural design and specifications, and the financial analysis of the project can be used as valuable references for other conversion projects.

3.0 THE COMMUNITY AND KEY PLAYERS

3.1 City of Kitchener

City of Kitchener Planning and Development Department staff provided coordination, research, and planning and building experience for the project. Joining the Planning and Development Department on the interdepartmental review team were representatives from the Housing, Planning and Building Divisions as well as the Downtown Development Team.

3.2 Kitchener Housing Inc. (KHI)

Kitchener Housing Inc. is the City of Kitchener's municipal non-profit housing corporation responsible for the purchase, construction, renovation and management of rental housing for low-and moderate-income households in the City of Kitchener. It implements housing policies researched and prepared by the Department of Business and Planning Services. Through its construction activities, KHI addresses housing issues such as the development of underutilized or neglected sites, matching housing to different target groups, and dispersing rental housing throughout the City.

KHI staff contributed their marketing and financial skills to the ACT project.

3.3 Participation House

Participation House is a non-profit organization that provides housing and support services for adults with physical disabilities in order to enable them to live independently in the community. Incorporated in 1977, Participation House constructed its first apartment project in 1981. The organization is funded by the Ministry of Housing (Long Term Care Division) and the Participation House Project Corporation.

Participation House provided guidance and information on the needs of its clients.

3.4 Independent Living Center of Waterloo Region (ILCWR)

The ILCWR is a non-profit organization that was founded in 1981 with the support and vision of the Mennonite Central Committee. The philosophy of the ILCWR is to promote and facilitate community-based independent living. This approach encourages people with disabilities to lead the most productive and fulfilling lives possible by providing them with the opportunity to be integrated with the rest of society. ILCWR works with other social service agencies to ensure that its clientele has access to the necessary resources.

3.5 The Arts Council of Kitchener-Waterloo and Globe Studios

These two groups represent artists and artisans in the community. Their interest in the project was to help developing artists find affordable accommodation and work space.

3.6 C.A. Ventin Architect

The architectural firm hired to prepare the designs and specifications specializes in the conversion and restoration of heritage buildings, and the design of educational facilities, civic centres and multi-use community facilities. Founded in 1972, C.A. Ventin has offices in Toronto, Cambridge and Simcoe, Ontario. The firm brought to the Live/Work conversion project its previous experience in renovating the abandoned jail building in Woodstock, Ontario, to house the Regional Health Centre.

4.0 REGULATORY REFORM INITIATIVES AND IMPACT ON AFFORDABILITY, CHOICE AND QUALITY

An initiative such as the Live/Work conversion project contributes to the housing affordability, choice and quality in a variety of ways by:

- Developing a specifications package containing a variety of cost-effective renovation approaches, materials and applications for affordable Live/Work units;
- Illustrating the development potential of converting older industrial and commercial buildings into housing;
- Providing an innovative and flexible housing choice that meets the residential and work space needs of people starting businesses, people in the arts community and the physically disabled;
- Facilitating the municipal approvals for conversion projects through the creation of an interdepartmental review team; and
- Encouraging a more effective and efficient use of urban land through the reuse and conversion of underutilized older buildings.

This ACT project serves as an example of how a municipality can work with community partners to facilitate the development of creative conversion projects. The results are applicable to urban areas across Canada where there are industrial and commercial buildings that have outlived their original use but are well-built and well-located for affordable housing. The specifications package developed by the City of Kitchener is easily transferable to other residential conversion projects.

APPENDICES

APPENDIX A FOCUS GROUP PARTICIPANTS

Mary Bales, artist
Jennifer Ball
Barb Bartscher, owner, small computer business
William T. Bowman, the Artist Tree
Jennifer Bullock, Canadian Clay and Glass Gallery
Beth Christensen
Margot Conway
Tried Elliot Currie, professor, WLU
Manfred Danneman, air conditioning servicing
Anne Marie Elizzen, artist
Jon Fear, Small Business Section
David Goodfellow
Georgina Green, Community Program Department
Martin de Groot, Region of Waterloo Arts Council
Ada Hunsberger, artist
Brygette Jauch, realtor
Debbie Johnson, artist
Bill Januszkiewicz and Bill Kalkhoven, publishers, *The Networker* magazine
Albert Kemp, Internet Publishing
Dave Knight
Foroozan Manoochehri, architecture student
Bea Marquis, Life Purpose Career Consultant
Louise Meree
Jodi Murray, Victoria School Community Centre, Senior Centre
Karen Nicolles
Alan Reimer, artist
Chuck Rush and Ann Waltos, CODA
Danny Sadana, Canadian Home Business Association
Janet Scally, Waterloo Public Library
Isabella Stefanescu, artist
Jeromy Thompson, architecture student
Don Weber, Lasting Printing
Patricia Wilken, Thru 55 Plus

APPENDIX B DESIGN SPECIFICATIONS FOR LIVE/WORK SPACES

Stake Holder	Space	Quantity	Size/Unit (ft^2)	Specifications
Independent Living Centre	Live/Work Units	6	800	• barrier free in all features • barrier-free design mechanisms • not-segregated—evenly distributed throughout the project • can be single open space with kitchen and bathroom • does not require laundry in unit • noise-proofed • oversized doors
	Live Units	3	675	• same as above
Participation House	Live Units	15	675	• barrier free in all features • barrier-free design mechanisms • not-segregated—evenly distributed throughout the project • can be single open space with kitchen and bathroom • does not require laundry in unit • noise-proofed • should have capability of being partitioned • oversized doors
Artists	Live/Work Units	15	800	• segregation may be required based on clean (non-toxic) vs. dirty (toxic) arts due to structural, mechanical and electrical requirements • ample natural light • can be single open space with kitchen and bathroom • does not require laundry in unit • noise-proofed • should have capability of being partitioned • variety of ceiling heights • oversized doors

APPENDIX C ESTIMATED CONSTRUCTION COSTS

Land	350,000
Zoning	775
Title fees/transfer taxes	0
Development charges	0
Surveys	2,000
Geo-technical/environmental fees	2,000
Mortgage costs/CMHC fees	30,000
Legal fees	5,000
Taxes during construction--waived	0
Insurance--included in construction	0
Architect fees	165,008
Administrative overhead	55,817
Interest charges	75,000
Construction	2,750,138
Appliances	61,200
Contingency	137,507
Sub-total	**3,634,445**
Group equity contribution	- 305,000
Land equity contribution	- 350,000
Total	**2,979,445**

ACT-ÉTUDE DE CAS

ÉTUDE DE FAISABILITÉ VISANT LA TRANSFORMATION DE L'ANCIENNE PRISON DU COMTÉ DE WATERLOO ET DE LA GOVERNOR'S HOUSE EN MILIEU DE VIE ET DE TRAVAIL

Fédération canadienne des municipalités

Association Canadienne des constructeurs d'habitations

CHRA ACHRU

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION
Canada

Association canadienne des constructeurs d'habitations
150, avenue Laurier Ouest,
pièce 500, Ottawa
K1P 5J4
Tél : (613) 230-3060

www.chba.ca

Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine
130, rue Slater,
pièce 408, Ottawa
K1P 6E2
Tél : (613) 594-3007

www. chra-achru.ca

Féderation canadienne des municipalités
24, rue Clarence,
Ottawa
K1N 5P3
Tél : (613) 241-5221

www. fcm.ca

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal,
Ottawa
K1A 0P7
Tél : (613) 748-2367

www.cmhc-schl.gc.ca

ABORDABILITÉ ET CHOIX TOUJOURS (ACT)
PROJET DE DÉMONSTRATION

ÉTUDE DE CAS

Étude de faisabilité visant la transformation de l'ancienne prison du comté de Waterloo et de la Governor's House en milieu de vie et de travail

Ville de Kitchener et Kitchener Housing Inc.
Kitchener (Ontario)

Préparé pour :

la Fédération canadienne des municipalités
l'Association canadienne des constructeurs d'habitations
l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine
la Société canadienne d'hypothèques et de logement

Juin 2002

Étude de cas rédigée par : Julie Tasker-Brown, consultante en habitation et en urbanisme.

Cette étude de cas a été financée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les points de vue qui y sont exprimés reflètent les opinions personnelles de l'auteur et la Société n'en assume aucune responsabilité.

Pour obtenir sans frais des exemplaires du présent rapport et d'autres études déjà cas d publiées, veuillez vous adresser au **Centre canadien de documentation sur l'habitation, 700, chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7, tél. : (613) 748-2367, téléc. : (613)748-2143, courriel : chic@cmhc-schl.gc.ca**

Les études de cas et d'autres renseignements relatifs au programme peuvent être consultés dans le site Web du programme ACT à l'adresse : www.actprogram.com

AVANT-PROPOS

Le projet documenté dans cette étude de cas a bénéficié d'une aide financière en vertu du programme Abordabilité et choix toujours (ACT). Le programme ACT est une initiative gérée par la Fédération canadienne des municipalités, l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine et la Société canadienne d'hypothèques et de logement, qui remplit la fonction d'organisme de financement. Il est administré par la Fédération canadienne des municipalités.

Le programme ACT, qui a été lancé en janvier 1990, était destiné à favoriser la modification des règlements d'urbanisme et de construction ainsi que des méthodes d'approbation de projets d'aménagement résidentiel, afin d'améliorer l'abordabilité, le choix et la qualité des logements. En 1998, le Centre des Nations Unies pour les établissements humains a reconnu le programme ACT comme l'une des meilleurs pratiques exemplaires du monde pour améliorer le cadre de vie.

Dans le cadre du programme ACT, on accorde des subventions aux municipalités, aux constructeurs et promoteurs privés et sans but lucratif, aux urbanistes et aux architectes pour qu'ils entreprennent des projets novateurs de réforme de la réglementation dans les municipalités du Canada entier. Des subventions sont accordées pour trois types de projets : les projets de démonstration, les projets de rationalisation du processus d'approbation et les projets de promotion (d'initiatives existantes).

Projets de démonstration : dans le cadre de ces projets, on construit des logements novateurs qui montrent comment des modifications aux règlements d'urbanisme et de construction peuvent améliorer l'abordabilité, le choix et la qualité.

Projets de rationalisation du processus d'approbation : il s'agit d'élaborer une méthode ou une approche qui réduit le temps et l'effort nécessaires pour obtenir les approbations essentielles à la construction d'ensembles d'habitations.

Projets de promotion : des subventions sont accordées pour promouvoir des initiatives existantes de réforme de la réglementation.

Le changement et l'innovation nécessitent la participation de tous les intervenants du secteur du logement. Le programme ACT donne aux groupes locaux une occasion unique de travailler ensemble pour repérer les problèmes en habitation, parvenir à un consensus sur les solutions possibles et passer à l'action. Par conséquent, une composante clé des projets parrainés par le programme ACT est la participation et la coopération de divers intervenants du secteur de l'habitation à toutes les étapes de chaque projet, depuis son élaboration jusqu'à sa réalisation.

Tous les projets qui bénéficient d'une subvention en vertu du programme ACT font l'objet d'études de cas afin que l'information sur les initiatives et les avantages de la réforme de la réglementation puisse être communiquée à d'autres collectivités canadiennes. Dans chaque étude de cas, on traite de l'initiative de réforme de la réglementation, de ses buts et des leçons qu'on en a tirées. Le cas échéant, les économies découlant des modifications de divers règlements d'urbanisme, d'aménagement et de construction sont calculées et communiquées.

TABLE DES MATIÈRES

APERÇU DU PROJET i

1.0 DESCRIPTION DU PROJET 1
- 1.1 Contexte 1
- 1.2 Définition du milieu de vie et de travail 1
- 1.3 Objectifs 2
- 1.4 Consultation et collaboration 2
- 1.5 Activités 2

2.0 RÉSULTATS 3
- 2.1 Milieu de vie et de travail : le processus de conception 3
  - 2.1.1 Groupe de discussion 3
  - 2.1.2 Choix de l'emplacement et évaluation 4
  - 2.1.3 Concept proposé 5
- 2.2 Surmonter les obstacles réglementaires 7
- 2.3 Plan d'affaires 9

3.0 COLLECTIVITÉ ET INTERVENANTS CLÉS 11
- 3.1 Ville de Kitchener 11
- 3.2 Kitchener Housing Inc. (KHI) 11
- 3.3 Participation House 11
- 3.4 Independent Living Center de la région de Waterloo (ILCWR) 11
- 3.5 Conseil des arts de Kitchener-Waterloo et Globe Studios 11
- 3.6 C. A. Ventin Architect Inc 12

4.0 INITIATIVES DE RÉFORME RÉGLEMENTAIRE ET RÉPERCUSSIONS SUR L'ABORDABILITÉ, LE CHOIX ET LA QUALITÉ 13

LISTE DES FIGURES

Figure 1. Emplacement de la vieille prison de comté. 5
Figure 2. Façade sud proposée. 6
Figure 3. Plan du rez-de-chaussée. 6
Figure 4. Plan du troisième étage. 7
Figure 5. Plan d'aménagement proposé montrant les places de stationnement. 8

ANNEXE A : Membres du groupe de discussion 17
ANNEXE B : Critères de conception relatifs au milieu de vie et de travail 18
ANNEXE C : Coûts de construction estimatifs 19

Enjeu

Les locataires à la recherche de logements abordables à Kitchener (Ontario) sont aux prises avec une offre et des options limitées en matière d'habitation. Le groupe de travail de 1995 du maire sur la revitalisation du centre-ville, dans un rapport qui arrivait à point nommé, faisait état des possibilités de revitaliser le centre-ville de Kitchener par la transformation de bâtiments industriels et commerciaux sous-utilisés et désaffectés en un éventail de logements abordables.

Réalisant les possibilités, la ville de Kitchener a examiné le concept du milieu de vie et de travail afin de répondre aux besoins pressants de logement. Cette approche innovante intègre le milieu de vie et l'aire de travail des personnes dans des bâtiments non résidentiels transformés.

Plan d'action

À l'automne de 1997, la ville, en partenariat avec Kitchener Housing Inc., recevait une subvention aux termes du programme ACT pour effectuer une étude de faisabilité portant sur la transformation d'un immeuble à caractère historique du centre-ville en un milieu de vie et de travail pour les artistes, les entrepreneurs et les personnes ayant une déficience physique.

Par l'entremise de cette initiative du programme ACT, la ville cherchait à montrer que les changements aux règlements d'urbanisme municipaux conjugués à un concept innovateur peuvent augmenter la gamme de choix de logements tout en insufflant une nouvelle vie au centre-ville. L'initiative comprenait les éléments suivants :

- la mise sur pied d'un groupe de discussion composé d'intervenants clés ayant pour tâche d'élaborer les critères de conception;
- la préparation du devis, des plans d'étage et du plan d'aménagement de l'emplacement;
- la mise en lumière des obstacles réglementaires pouvant nuire au concept de milieu de vie et de travail et
- l'élaboration d'un plan d'affaires pour l'initiative de transformation en milieu de vie et de travail.

Équipe

L'équipe de projet rassemblait différents participants issus de la municipalité et de groupes communautaires représentatifs des artistes et des personnes handicapées, dont :

- le service d'urbanisme et d'aménagement de la ville de Kitchener
- Kitchener Housing Inc.
- Participation House
- l'Independent Living Centre de la région de Waterloo
- le Conseil des arts de la région de Waterloo
- Globe Studios et
- C. A. Ventin Architect Ltd.

Résultats

Avec le concept proposé, qui comporte une aire totale de plancher d'environ 4 100 m², on propose de transformer l'ancienne prison du comté de Waterloo et la Governor's House en 21 unités de vie-travail, 30 logements, un café-galerie d'art et une aire de réception.

Une équipe pluridisciplinaire composée de membres du personnel des services municipaux du bâtiment, de l'habitation et de l'urbanisme, et des membres de l'équipe chargée de la revitalisation du centre-ville, a été constituée afin de revoir les répercussions du concept et des critères de conception du projet sur la réglementation, plus particulièrement en rapport avec les codes du bâtiment, les règlements de zonage, la viabilisation du terrain ainsi que le processus d'approbation municipal. L'équipe a signalé qu'il fallait apporter certains changements, à savoir :

- modifier le plan directeur de manière à permettre un usage résidentiel dans un bâtiment dont la vocation antérieure était institutionnelle,
- amender le règlement de zonage afin de permettre les collectifs d'habitation; et
- réduire le nombre de places de stationnement requises.

Au bout du compte, on a découvert que le projet de transformation proposé était financièrement irréalisable, principalement en raison des coûts élevés découlant de la rénovation d'un bâtiment patrimonial et du fait qu'il fallait tenir compte des besoins spéciaux des locataires éventuels. Néanmoins, le projet de transformation en milieu de vie et de travail contribue à l'abordabilité du logement et des choix offerts de différentes façons :

- on a préparé pour ce concept un devis exhaustif comprenant une gamme d'approches efficientes en matière de rénovation, de matériaux et de solutions;
- on a présenté différentes formes que pouvait prendre la transformation de vieux bâtiments industriels et commerciaux en habitations;
- on a examiné un concept d'habitation innovateur et souple qui répond aux besoins en matière d'habitation et d'aire de travail des personnes qui se lancent en affaires, des membres de la communauté artistique et des personnes ayant une déficience physique; et
- on a créé une équipe d'examen interservices facilitant l'approbation des propositions de transformation par la municipalité.

1.0 DESCRIPTION DU PROJET

1.1 Contexte

La ville de Kitchener (Ontario) et la région de Waterloo sont actuellement aux prises avec une sérieuse pénurie de logements locatifs abordables. Comme les immeubles locatifs affichent un taux d'inoccupation de 2 %, la liste d'attente visant le logement subventionné comporte plus de 4 000 noms. Ce qui n'a pas aidé, le gouvernement provincial, au milieu des années 90, cessé de financer la construction de logements destinés aux familles à moyen et à faible revenu. Les perspectives pour les personnes ayant une déficience physique sont très peu encourageantes compte tenu de leurs besoins relatifs à un accès sans obstacles, besoins que les logements locatifs du marché ne peuvent généralement pas combler.

De surcroit, la ville est à la recherche de moyens innovateurs pour revitaliser les bâtiments industriels et commerciaux du cœur du centre-ville. Kitchener possède une riche et longue histoire à titre de centre florissant d'activités commerciales et industrielles. Depuis quelques années, toutefois, l'économie locale se tourne progressivement vers les entreprises de haute technologie et de services. L'effondrement de la base industrielle menace l'avenir de certains immeubles industriels, institutionnels et commerciaux à fort caractère historique et architectural, dont la plupart sont situés au centre-ville.

En 1995, le maire a mis sur pied un groupe de travail chargé d'établir les priorités en vue de la revitalisation du centre-ville. À l'issue du processus intensif de consultation qui s'est échelonné sur quatre mois, le groupe de travail souligne que le centre-ville devrait être habité par un plus grand nombre de personnes et qu'il est possible de fournir davantage de logements abordables en transformant des immeubles.

Plus particulièrement, le groupe de travail s'est rendu compte des avantages liés au fait de fournir des logements locatifs abordables dans un endroit central où les personnes qui démarrent des entreprises ou qui gagnent leur vie par les arts peuvent à la fois répondre à leurs besoins en logement et en aire de travail.

En réponse à ces enjeux, la ville a porté son attention sur le concept du milieu de vie et de travail comme moyen de redonner vie aux bâtiments historiques importants et, par la même occasion, d'apporter une solution novatrice à la pénurie de logements locatifs abordables pouvant convenir aux artistes de la relève et à d'autres entrepreneurs.

1.2 Définition du milieu de vie et de travail

Il s'agit de jumeler le milieu de vie et l'aire de travail des gens au sein d'anciens bâtiments industriels et commerciaux. Autrement dit, on transforme un espace qui comprend une pièce ou un étage ou plus dans un immeuble non voué à l'habitation pour y aménager :

- un logement (avec salle de bains et cuisine) isolé de l'aire de travail par une séparation soit verticale (cloison) ou horizontale (plancher); et
- une aire de travail.

On trouve deux grandes catégories de milieu de vie et de travail : l'une orientée sur les produits et l'autre orientée sur les services. Une activité orientée sur les produits vise à créer des biens destinés à la consommation ou à la vente au détail. Un atelier d'artiste en constitue un exemple. Quant à l'espace orienté sur les services, il s'agit habituellement d'une microentreprise située dans la maison individuelle

d'un propriétaire-occupant. Grâce à cette initiative de transformation résidentielle, la ville de Kitchener compte promouvoir une variation tout à fait unique sur le thème du bureau à domicile. Dans le cas présent, les occupants loueraient les unités au lieu de les acheter, lesquelles seraient aménagées dans un bâtiment antérieurement à vocation non résidentielle au cœur du centre-ville.

1.3 Objectifs

La ville de Kitchener, en partenariat avec la société d'habitation sans but lucratif de la municipalité, Kitchener Housing Inc. (KHI), recevait à l'automne de 1997 des fonds du programme ACT pour mener une étude de faisabilité sur la transformation d'un immeuble non résidentiel existant dans le cœur du centre-ville en un milieu de vie et de travail destiné aux artistes, aux artisans, aux nouveaux entrepreneurs et aux personnes ayant une déficience physique.

Avec cette initiative ACT, la ville de Kitchener avait pour objectifs :

- de mettre au point le concept du « milieu de vie et de travail »;
- de transformer en habitations de vieux immeubles non résidentiels sous-utilisés ou désaffectés;
- de fournir des habitations abordables aux artistes et à d'autres entrepreneurs à la recherche d'un emplacement central où ils pourraient jumeler milieu de vie, aire de travail et locaux de vente au détail;
- d'examiner les règlements faisant obstacle à ce type d'habitation; et
- d'augmenter les choix en concevant un milieu de vie et de travail qui comble les besoins des personnes handicapées.

1.4 Consultation et collaboration

Pour mener à terme cette initiative, on a réuni une équipe composée de représentants de la ville de Kitchener, de KHI, de différents groupes communautaires, dont Participation House, l'Independent Living Centre de la région de Waterloo, le Conseil des arts de la région de Waterloo, Globe Studios ainsi que C. A. Ventin Architect Ltd., la firme d'architectes chargée du projet de transformation de l'immeuble.

Chaque organisme membre apportait à l'initiative son expérience et son expertise particulière.

1.5 Activités

L'étude de faisabilité relative au projet de transformation s'est déroulée en cinq étapes :

- tenue d'un groupe de discussion composé d'intervenants clés afin de fixer les critères de conception;
- élaboration du devis, choix de l'emplacement et préparation des plans d'étage, du plan d'aménagement de l'emplacement, des directives de conception, et de la demande de mise en valeur;
- présentation des plans et devis à la ville de Kitchener pour étude relativement aux codes du bâtiment, aux règlements de zonage, à l'aménagement de l'emplacement, à la viabilisation et au processus d'approbation municipal;
- soumission des plans aux comités de la ville sur la réutilisation adaptée et le patrimoine; et
- élaboration d'un plan d'affaires sur le projet de transformation en milieu de vie et de travail, y compris un plan financier, un budget pro forma, des critères de conception définitifs, des plans d'étages et d'aménagement de l'emplacement et les résultats de l'examen municipal interservices.

2.0 RÉSULTATS

2.1 Milieu de vie et de travail : le processus de conception

2.1.1 *Groupe de discussion*

> *« Si vous désirez vivre et travailler au sein de cette forme unique d'habitation, vous êtes invités à vous joindre à la réunion d'un groupe de discussion pour nous aider à participer à l'élaboration du concept et des critères de conception d'un milieu de vie et de travail qui tient compte de vos besoins. Profitez de cette occasion de pouvoir participer à la conception d'un milieu de vie et de travail fonctionnel, attrayant et efficient qui répond à vos besoins. »*
>
> – Appel de participants au groupe de discussion.

Le 4 octobre 1997, l'équipe de projet ACT réunissait les intervenants clés pour qu'ils participent à un groupe de discussion. La réunion avait pour objectif de fournir aux occupants potentiels l'occasion de déterminer le concept et les critères de conception du milieu de vie et de travail, notamment en ce qui trait aux exigences d'espace, de stationnement et de ventilation. Étaient invités à la séance : artistes, entrepreneurs, ainsi que représentants et résidants de Participation House et de l'Independent Living Centre. L'annexe A donne la liste complète des membres du groupe de discussion.

Avant même que les discussions ne commencent, on a présenté aux membres une description des objectifs du projet et du processus de sélection de l'emplacement, de même qu'un diaporama. Le groupe de discussion a produit une liste de recommandations concernant les critères de conception en fonction de l'utilisateur, dont voici les plus importants :

- Différentes options d'aménagement devraient être offertes. Ce ne sont pas tous les artistes/utilisateurs, par exemple, qui veulent vivre et travailler dans le même espace. Un amalgame de logements, d'aires de travail et d'unités de vie et de travail, situés au sein du même ouvrage, est considéré comme idéal.
- Les propriétaires de petites entreprises préfèrent quant à eux des unités dont l'aire de logement est à l'étage, au-dessus des espaces de commerce de détail.
- La conception du bâtiment doit comporter des unités de base qui sont souples et qui s'adaptent aux besoins changeants d'espace et à la capacité financière des occupants.
- L'ensemble doit comprendre une aire d'exposition.

La liste des critères de conception généraux figure à l'annexe B.

Critères de conception généraux visant le milieu de vie et de travail orienté sur les produits

- Plafonds surélevés
- Revêtements de sol durs à faible entretien permettant un nettoyage aisé et le déplacement de marchandises
- Planchers robustes pour supporter de lourds objets
- Ventilation efficace
- Accès à l'éclairage naturel
- Monte-charge et aires de débarquement pour le transport de matières premières ou de biens finis
- Locaux de réunion communautaires pourvus de salles de toilette publiques

Critères de conception généraux visant le milieu de vie et de travail orienté sur les services

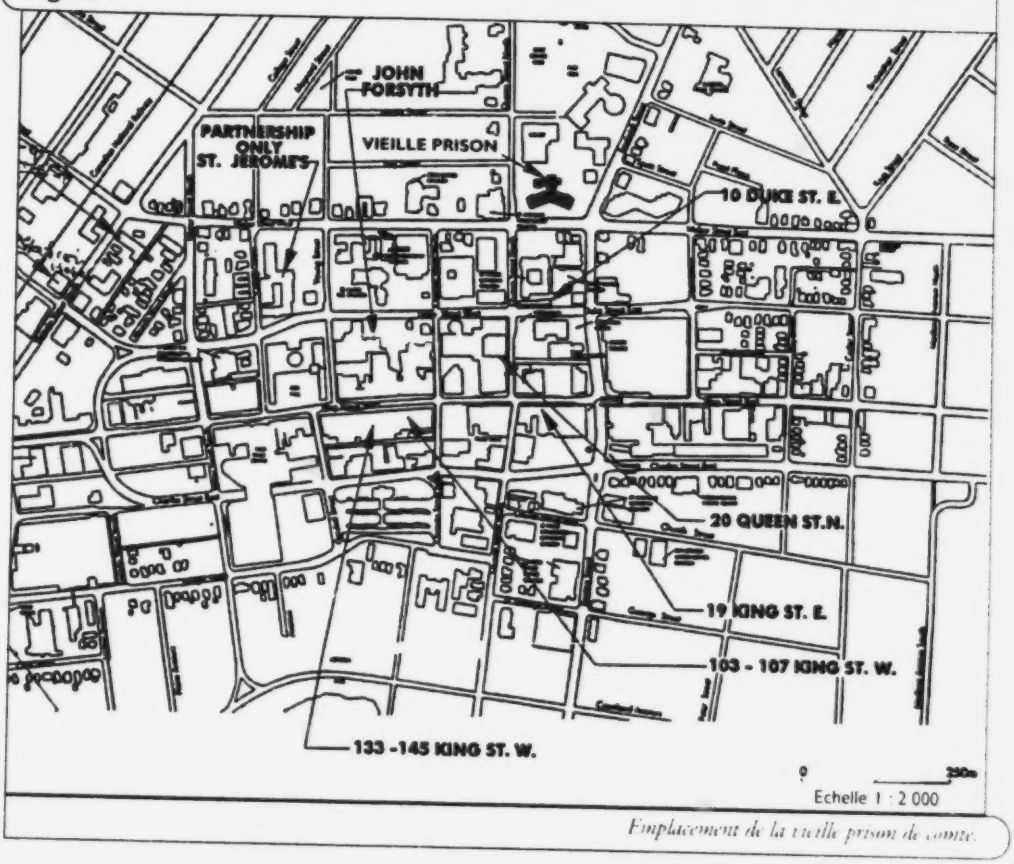
- Connexions haute-vitesse pour les communications Internet et les télécopieurs
- Nombreuses lignes téléphoniques pour les aires de bureau et les milieux de vie
- Alimentation électrique dédiée à intensité d'au moins 100 A
- Alimentation électrique de secours

2.1.2 *Choix de l'emplacement et évaluation*

En se fondant sur les besoins et les critères de conception élaborés durant la rencontre du groupe de discussion, on a évalué un certain nombre d'emplacements quant à leur pertinence. Voici les principaux critères portant sur le choix de l'emplacement : bâtiment non résidentiel âgé, situation centrale, possibilité de le rendre accessible aux personnes ayant une déficience physique à partir du rez-de-chaussée, chaque unité pourvue de fenêtres, possibilité d'aménagement de 2 870 m² (30 875 pi²) ou de 50 unités, disponibilité d'espaces de stationnement et une enveloppe du bâtiment souple. Seulement trois emplacements ont été jugés convenables pour l'aménagement d'un milieu de vie et de travail. Après mûre réflexion, le choix de l'équipe s'est arrêté sur la vieille prison du comté et la Governor's House.

Le terrain de 279 m² (3 000 pi²), situé à l'intérieur du quadrilatère culturel du centre-ville de Kitchener, est délimité par les rues Weber, Queen, Ellen et Frederick (figure 1). Il est ceinturé par des lotissements résidentiels, sauf à l'ouest où se trouve le quartier central des affaires. La propriété appartient à la Municipalité régionale de Waterloo. La prison, construite en 1851, est le bâtiment le plus âgé de Waterloo. La Governor's House a été ajoutée en 1918. La Ville prévoyait que la transformation de cet ensemble répondrait non seulement aux impératifs du projet de milieu de vie et de travail, mais également qu'il préserverait des bâtiments historiques désaffectés, lesquels à leur tour contribueraient à la revitalisation du centre-ville de Kitchener.

Figure 1



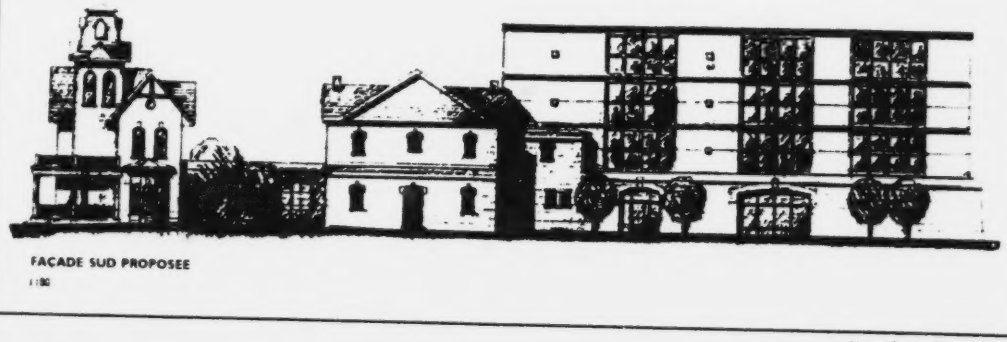
Emplacement de la vieille prison de comté

2.1.3 Concept proposé

L'équipe de projet a retenu les services de la firme C. A. Ventin Architect Ltd. pour la conception du projet de transformation. La firme a préparé un rapport intitulé *Outline Specifications for Live Work Centre (Former Waterloo County Jail-Adaptive Re-Use)*[1], qui contient les plans et devis de l'ensemble comprenant environ 4 100 m² (44 000 pi²) de surface répartis sur quatre étages. L'ouvrage, composé de la Governor's House, de la vieille prison et d'une nouvelle annexe, comporte 21 unités de milieu de vie et de travail, 30 logements, un café/galerie d'art et des aires pour les réceptions. La figure 2 montre la façade sud et l'annexe à la prison.

[1] Ce rapport n'est disponible qu'en anglais. Pour en obtenir un exemplaire, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation, 700, chemin de Montréal, Ottawa, Ontario, K1A 0P7, tél. : (613) 748-2367, télécopieur : (613) 748-4069, ATS : (613) 748-2143

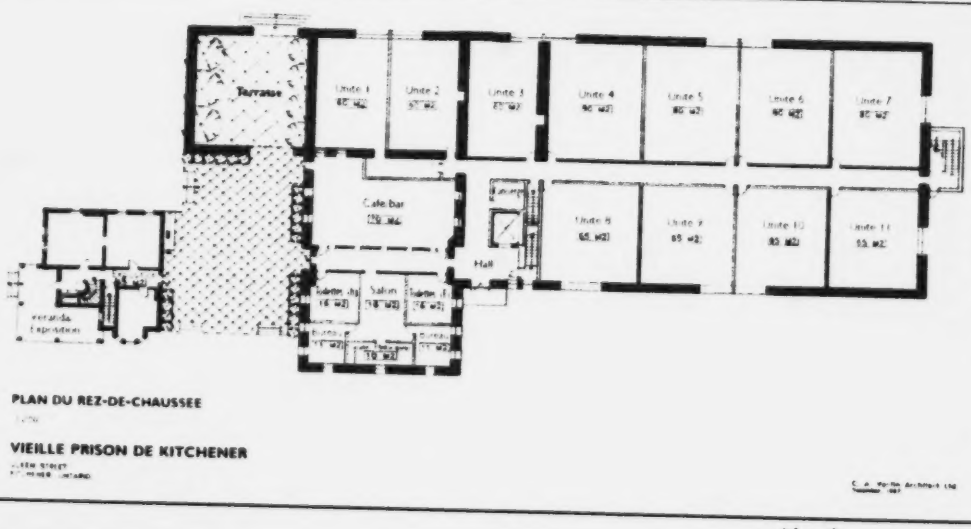
Figure 2



Façade sud proposée.

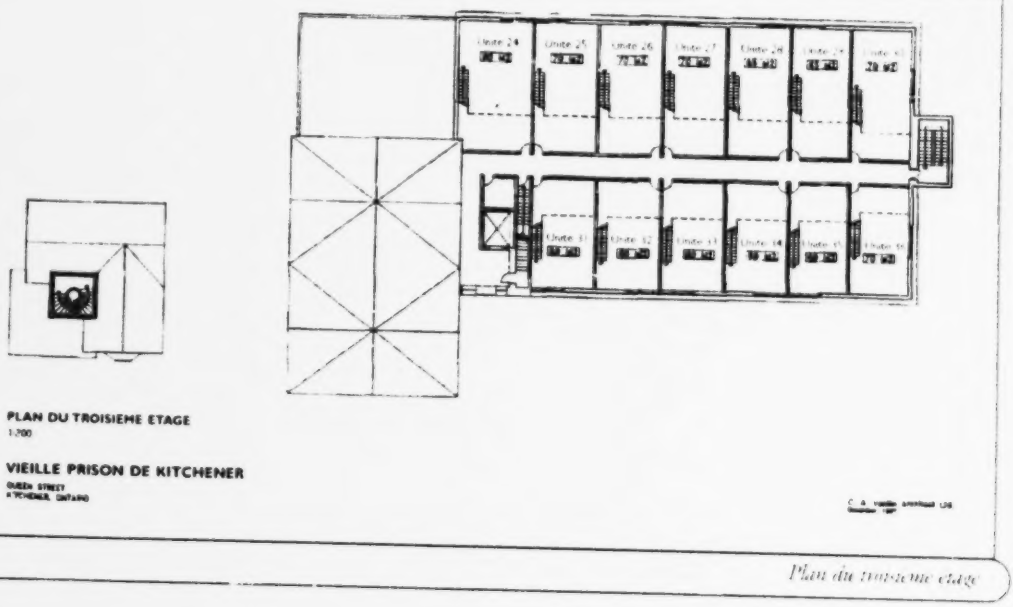
Les unités de milieu de vie et de travail occupent en moyenne 75 m² (800 pi²). Les appartements accessibles en fauteuil roulant comprennent quelque 60 m² (650 pi²) d'aire d'habitation. La figure 3 illustre la disposition du rez-de-chaussée, où l'on trouve le café/galerie d'art et les salles de réunion communautaires. Le troisième étage comporte des lofts (figure 4).

Figure 3



Plan du rez-de-chaussée

Figure 4



Plan du troisième étage

2.2 Surmonter les obstacles réglementaires

L'un des objectifs importants de la présente étude de cas était d'attirer l'attention des investisseurs sur les possibilités d'aménagement que présentent les emplacements et les bâtiments sous-utilisés et désaffectés comme la vieille prison et la Governor's House. La Ville s'est rendu compte que pour favoriser la transformation d'anciens bâtiments non résidentiels, il faudrait modifier le processus d'approbation et les règlements municipaux afin de faciliter les activités de mise en valeur, ainsi que fournir un encouragement financier visant l'aménagement de terrains intercalaires.

Une équipe, composée de représentants des services de construction, d'habitation et d'urbanisme de la ville, de même que de l'équipe de revitalisation du centre-ville, a été créée afin d'étudier le concept et les critères de conception en rapport avec les codes du bâtiment, les règlements de zonage, l'aménagement de l'emplacement et sa viabilisation de même que le processus d'approbation municipal.

Pendant cet examen, il est devenu manifeste qu'il faudrait modifier un certain nombre de règlements afin de rendre réalisable la transformation de l'ensemble en un milieu de vie et de travail, dont :

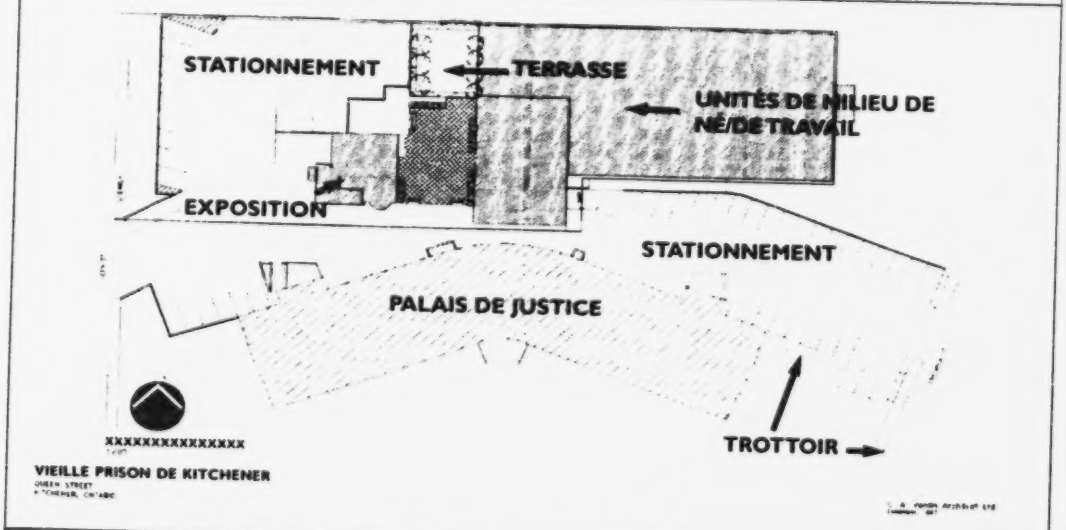
- Un changement officiel de zonage permettant un usage résidentiel et la réduction des exigences au chapitre des places de stationnement.

- Une modification au plan directeur afin de permettre un usage résidentiel sur l'emplacement désigné « Downtown-Mackenzie King Square », qui ne le permet pas actuellement.
- Des modifications aux règlements de construction ayant trait à l'aménagement d'habitations exceptionnelles, notamment (a) les espaces à aires ouvertes de type loft comportant tant un milieu de vie que de travail, de même que des aires d'exposition et de réunion etc. et (b) des questions d'accessibilité liées à l'intégration des résidants ayant des besoins spéciaux.

L'une des questions que devaient régler les architectes était la fourniture de places de stationnement pour les résidants. Compte tenu de la clientèle, on a conclu que les exigences de stationnement pouvaient être réduites et que tout débordement pouvait être absorbé hors de l'emplacement (figure 5).

Bien que l'administration municipale ne soit pas habiletée à modifier les normes de construction, le personnel du service du bâtiment avait projeté de faire l'étude de moyens novateurs pour effectuer la transformation de l'immeuble dans le cadre des exigences actuelles du code du bâtiment, à mesure que les travaux progresseraient. En outre, l'emplacement possède une désignation patrimoniale. L'équipe a oeuvré de concert avec Heritage Kitchener afin de s'assurer que les caractéristiques patrimoniales du bâtiment seraient préservées le plus possible. Toutefois, l'un des éléments faisant obstacle à la réalisation de ce souhait était le désir du public de maintenir le mur de la prison dans son état actuel, alors que le concept présenté prévoit des fenêtres.

Figure 5



Plan d'aménagement proposé montrant les places de stationnement.

Programme des mesures incitatives financières pour le centre-ville de Kitchener

En 1997, le conseil municipal donnait son appui à plusieurs initiatives visant à réduire le fardeau financier en matière de revitalisation du centre-ville, à savoir :

- Rabais au chapitre des droits pour les permis de construire
- Dispense de payer les droits d'aménagement
- Annulation des droits relatifs aux parcs
- Prêt à la rénovation pour la façade et l'intérieur
- Ristournes sur l'impôt foncier
- Financement des études de faisabilité pour la rénovation et la transformation d'ensembles axés sur la réutilisation adaptée
- Services de soutien fournis par le service du bâtiment.

2.3 Plan d'affaires

On a également chargé l'équipe interservices de mettre au point un plan d'affaires qui montre que l'emploi innovateur de rabais sur les droits, le report de l'impôt foncier et le recours à un concept et à des matériaux appropriés rendent possible la production de logements locatifs abordables.

Le plan financier rédigé par KHI proposait de louer la propriété de la région pour un dollar le pied carré. Les recettes proviendraient des loyers des unités louées 1 $ le pi² sous le prix du marché ou 650 à 725 $ par unité, ainsi que des bureaux et du café.

Malheureusement, le financement du projet s'est avéré un obstacle insurmontable. Bien que l'initiative ait reçu en contribution le terrain et le bâtiment de la Municipalité régionale de Waterloo, 50 000 $ de Participation House, 50 000 $ de ILCWR et 100 000 $ de KHI, un manque à gagner de 930 000 $ subsistait. Les coûts de construction estimatifs de 2 750 138 $ ou de 82,65 $/pi² étaient considérés comme élevés suivant les normes de l'industrie (voir l'annexe C). Les coûts d'immobilisations importants sont dus aux coûts liés à la préservation du caractère patrimonial du bâtiment et aux besoins des locataires ciblés. Compte tenu de l'objectif qui consistait à fournir un milieu de vie et de travail abordable et accessible à des personnes handicapées, à des artistes et à des entrepreneurs, des exigences de construction exceptionnelles, de même que la situation financière des partenaires, on a dû se rendre à l'évidence que l'initiative était économiquement non viable.

Néanmoins, le processus de consultation auprès de la collectivité, le concept architectural et les critères de conception, ainsi que l'analyse financière de l'initiative serviront de précieuse référence pour d'autres projets de transformation.

3.0 COLLECTIVITÉ ET INTERVENANTS CLÉS

3.1 Ville de Kitchener

Le personnel du service d'urbanisme et d'aménagement de la ville de Kitchener a su faire profiter l'initiative de son expérience en coordination, en recherche, en aménagement et en planification. Outre le personnel de ce service, se sont joints à l'équipe d'examen interservices des représentants des services de l'habitation, de l'aménagement et du bâtiment, de même que l'équipe de revitalisation du centre-ville.

3.2 Kitchener Housing Inc. (KHI)

Kitchener Housing Inc., un organisme municipal d'habitation sans but lucratif, est chargé de l'achat, de la construction, de la rénovation et de la gestion du parc de logements locatifs destinés aux familles à moyen et à faible revenu de Kitchener. Il met en œuvre les politiques en matière d'habitation qui ont été étudiées et édictées par la section des services commerciaux et de planification. Par l'intermédiaire de ses activités de construction, KHI traite de enjeux relatifs à l'habitation comme la mise en valeur d'emplacements sous-utilisés ou désaffectés, le rapprochement des logements et des divers groupes cibles et la fourniture de logements locatifs un peu partout dans la ville.

Cette initiative du programme ACT a profité des compétences en marketing et en finances du personnel de KHI.

3.3 Participation House

Organisme sans but lucratif, Participation House procure des services de soutien et de logement aux personnes ayant une déficience physique afin de leur permettre de vivre de manière autonome dans la collectivité. Participation House, constitué en 1977, construisait son premier collectif d'habitation en 1981. L'organisme est financé par le ministère des Affaires municipales et du Logement (section des soins de longue durée) et la Participation House Project Corporation.

Participation House a fourni des conseils et des informations relativement à ses clients.

3.4 Independent Living Center de la région de Waterloo (ILCWR)

Fondé en 1981 à l'aide du soutien et de l'idéal du Mennonite Central Committee, l'ILCWR est un organisme sans but lucratif dont la philosophie est de promouvoir et de favoriser la vie autonome dans la collectivité. On encourage les personnes ayant une déficience physique à mener une vie qui soit la plus productive et la plus enrichissante possible en leur donnant l'occasion de s'intégrer à la société. L'ILCWR travaille de concert avec d'autres organismes à vocation sociale pour s'assurer que ses clients ont accès à toutes les ressources dont ils ont besoin.

3.5 Conseil des arts de Kitchener-Waterloo et Globe Studios

Ces deux groupes représentent les artistes et les artisans dans la collectivité. Ils s'intéressent au projet parce qu'ils veulent aider les artistes à se trouver un logement et un lieu de travail abordables.

3.6 C.A. Ventin Architect

La firme d'architectes-conseils chargée de produire les concepts et les spécifications est spécialisée dans la transformation et de la remise en état d'immeubles patrimoniaux, et de la conception d'établissements scolaires, de centres municipaux et d'installations communautaires polyvalentes. Fondée en 1972, la firme C.A. Ventin possède des bureaux à Toronto, à Cambridge et à Simcoe, en Ontario. Le bureau apportait à l'initiative de milieu de vie et de travail son expérience acquise lors de la transformation d'une prison désaffectée à Woodstock (Ontario), destinée à loger le centre régional de santé.

4.0 INITIATIVES DE RÉFORME RÉGLEMENTAIRE ET RÉPERCUSSIONS SUR L'ABORDABILITÉ, LE CHOIX ET LA QUALITÉ

Une initiative telle que la présente contribue de diverses façons à l'abordabilité, aux choix et à la qualité en matière d'habitation :

- Élaborer un ensemble de critères de conception qui présente différentes approches en matière de rénovations efficientes, de matériaux et de solutions pour la production d'unités de vie et de travail abordables;
- Mettre en lumière les possibilités de mise en valeur résultant de la transformation en habitations de bâtiments industriels et commerciaux vétustes;
- Fournir un choix de logements adaptables et innovateurs qui répondent aux besoins du milieu de vie et de travail des personnes qui se lancent en affaires, des membres de la communauté artistique et des personnes handicapées;
- Faciliter l'approbation des projets de transformation à l'échelon municipal par la mise sur pied d'un comité d'étude interservices; et
- Favoriser une utilisation plus efficace et plus efficiente des sols urbains par la réutilisation et la transformation d'anciens bâtiments sous-utilisés.

Cette initiative montre comment une municipalité peut travailler en collaboration avec des partenaires communautaires pour favoriser la réalisation de projets de transformation créateurs. Les résultats obtenus peuvent se transposer à toute zone urbaine du Canada où il existe des bâtiments commerciaux et industriels désaffectés, biens construits et bien situés, pouvant être transformés en logements abordables. L'ensemble de critères de conception élaboré par la ville de Kitchener peut aisément être adapté à d'autres projets de transformation.

ANNEXES

ANNEXE A MEMBRES DU GROUPE DE DISCUSSION

Mary Bales, artiste
Jennifer Ball
Barb Bartscher, propriétaire, PME informatique
William T. Bowman, the Artist Tree
Jennifer Bullock, Canadian Clay and Glass Gallery
Beth Christensen
Margot Conway
Tried Elliot Currie, professeur, WLU
Manfred Danneman, réparateur de climatiseurs
Anne Marie Elizzen, artiste
Jon Fear, section des petites entreprises
David Goodfellow
Georgina Green, Service des programmes communautaires
Martin de Groot, Conseil des arts de la région de Waterloo
Ada Hunsberger, artiste
Brygette Jauch, agent immobilier
Debbie Johnson, artiste
Bill Januszkiewicz and Bill Kalkhoven, éditeurs, magazine *The Networker*
Albert Kemp, éditeur Internet Publishing
Dave Knight
Foroozan Manoochehri, étudiant en architecture
Bea Marquis, Consultant pour *Life Purpose Career*
Louise Meree
Jodi Murray, Victoria School Community Centre, Centre pour les aînés
Karen Nicolles
Alan Reimer, artiste
Chuck Rush and Ann Waltos, CODA
Danny Sadana, Canadian Home Business Association
Janet Seally, Bibliothèque municipale de Waterloo
Isabella Stefanescu, artiste
Jeromy Thompson, étudiant en architecture
Don Weber, Lasting Printing
Patricia Wilken, Thru 55 Plus

ANNEXE B CRITÈRES DE CONCEPTION RELATIFS AU MILIEU DE VIE ET DE TRAVAIL

Intervenant	Type d'espace	Nbre	Taille / unité (pi²)	Critères de conception
Independent Living Centre	Unités - vie et travail	6	800	• accès sans obstacles – tous les éléments • mécanismes conçus sans obstacle • unités réparties dans l'ensemble • peuvent être constituées d'un grand espace pourvu d'une cuisine et d'une salle de bains • ne requièrent pas de salle de lessive dans l'unité • unités insonorisées • portes surdimensionnées
	Logements	3	675	• même que ci-dessus
Participation House	Logements	15	675	• accès sans obstacles – tous les éléments • mécanismes conçus sans obstacle • unités réparties dans l'ensemble • peuvent être constituées d'un grand espace pourvu d'une cuisine et d'une salle de bains • ne requièrent pas de salle de lessive dans l'unité • unités insonorisées • on doit pouvoir y ériger des cloisons • portes surdimensionnées
Artistes	Unités – vie et travail	15	800	• un certain isolement des espaces de séjour peut être requis selon que les métiers d'arts seraient de nature propre (non-toxique) par rapport aux métiers d'arts malpropres (toxiques) à cause d'exigences structurales, mécaniques ou électriques • amplement d'éclairage naturel • peuvent être constituées d'un grand espace pourvu d'une cuisine et d'une salle de bains • ne requièrent pas de salle de lessive dans l'unité • unités insonorisées • on doit pouvoir y ériger des cloisons • hauteurs de plafonds variables • portes surdimensionnées

COÛTS DE CONSTRUCTION ESTIMATIFS (EN $)

Terrain	350 000
Zonage	775
Frais de titre/droits de mutation	0
Droits d'aménagement	0
Arpentage	2 000
Honoraires géotechniques-environnementaux	2 000
Coûts hypothécaires - droits de la SCHL	30 000
Honoraires juridiques	5 000
Taxes durant la construction (annulées)	0
Assurances (comprises dans la construction)	0
Honoraires d'architecte	165 008
Frais généraux	55 817
Intérêts	75 000
Construction	2 750 138
Appareils	61 200
Provision pour imprévus	137 507
Total partiel	**3 634 445**
Contribution du groupe	— 305 000
Contribution liée au terrain	— 350 000
Total	**2 979 445**